

interim report  
中期報告 2016



九龍建業有限公司  
KOWLOON DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

Stock Code 股份代號: 34

# *Kowloon Development Company Limited*

九龍建業有限公司

Kowloon Development Company Limited (Stock Code: 34) has been pursuing a three-tier development strategy in the Greater China region, with its core property business in the Hong Kong and Mainland China markets, and carrying out its Macau property business through its 73.4%-owned listed subsidiary, Polytec Asset Holdings Limited (Stock Code: 208). The Group is now well positioned in all three markets, with its attributable landbank of approximately 5 million sq m. It is committed to enhance its competitive advantages and to become one of the few listed companies in Hong Kong to have capacity to grow significantly in all three markets.

九龍建業有限公司(股份代號：34)在大中華地區奉行三線發展策略，核心業務為香港及中國大陸市場之地產業務，並通過其擁有73.4%權益之上市附屬公司保利達資產控股有限公司(股份代號：208)經營澳門地產業務。集團目前在區內三大市場作出卓越部署，其應佔土地儲備約五百萬平方米，並致力提升本身之競爭優勢，目標成為少數能夠在三大市場取得顯著增長之香港上市公司之一。

*Artist's Impression of  
Lei Que Mun Project (Hong Kong)  
鯉魚門項目(香港)  
之電腦構想圖*



# 目錄

2	公司資料
4	集團業務架構
5	摘要
6	主席報告
12	財務回顧
14	綜合收益計算表
15	綜合全面收益表
16	綜合財務狀況表
18	綜合權益變動表
19	簡明綜合現金流量表
20	未經審核中期財務報告附註
33	獨立核數師審閱報告
34	其他資料



# 公司資料

## 董事會及委員會

### 董事會

#### 執行董事

柯為湘(主席)

黎家輝

柯沛鈞

林勇禧

#### 非執行董事

吳志文

楊國光

#### 獨立非執行董事

李國星

陸恭正

司徒振中

David John Shaw

### 委員會

#### 執行委員會

柯為湘(主席)

黎家輝

柯沛鈞

林勇禧

楊國光

#### 審核委員會

李國星(主席)

陸恭正

司徒振中

楊國光

#### 提名委員會

柯為湘(主席)

陸恭正

David John Shaw

#### 薪酬委員會

司徒振中(主席)

黎家輝

李國星

陸恭正

## 公司及股東資料

### 公司秘書

李權超

### 獨立核數師

畢馬威會計師事務所

執業會計師

### 授權代表

黎家輝

李權超

### 法律顧問

盛德律師事務所

### 股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室

### 註冊辦事處

香港九龍彌敦道750號始創中心23樓

電話 : (852) 2396 2112

傳真 : (852) 2789 1370

網址 : [www.kdc.com.hk](http://www.kdc.com.hk)

電子郵件 : [enquiry@kdc.com.hk](mailto:enquiry@kdc.com.hk)

### 股份代號

香港聯合交易所有限公司 : 34

江灣南岸花園(惠州)第二期發展  
之電腦構想圖

## 公司及股東資料(續)

### 主要往來銀行

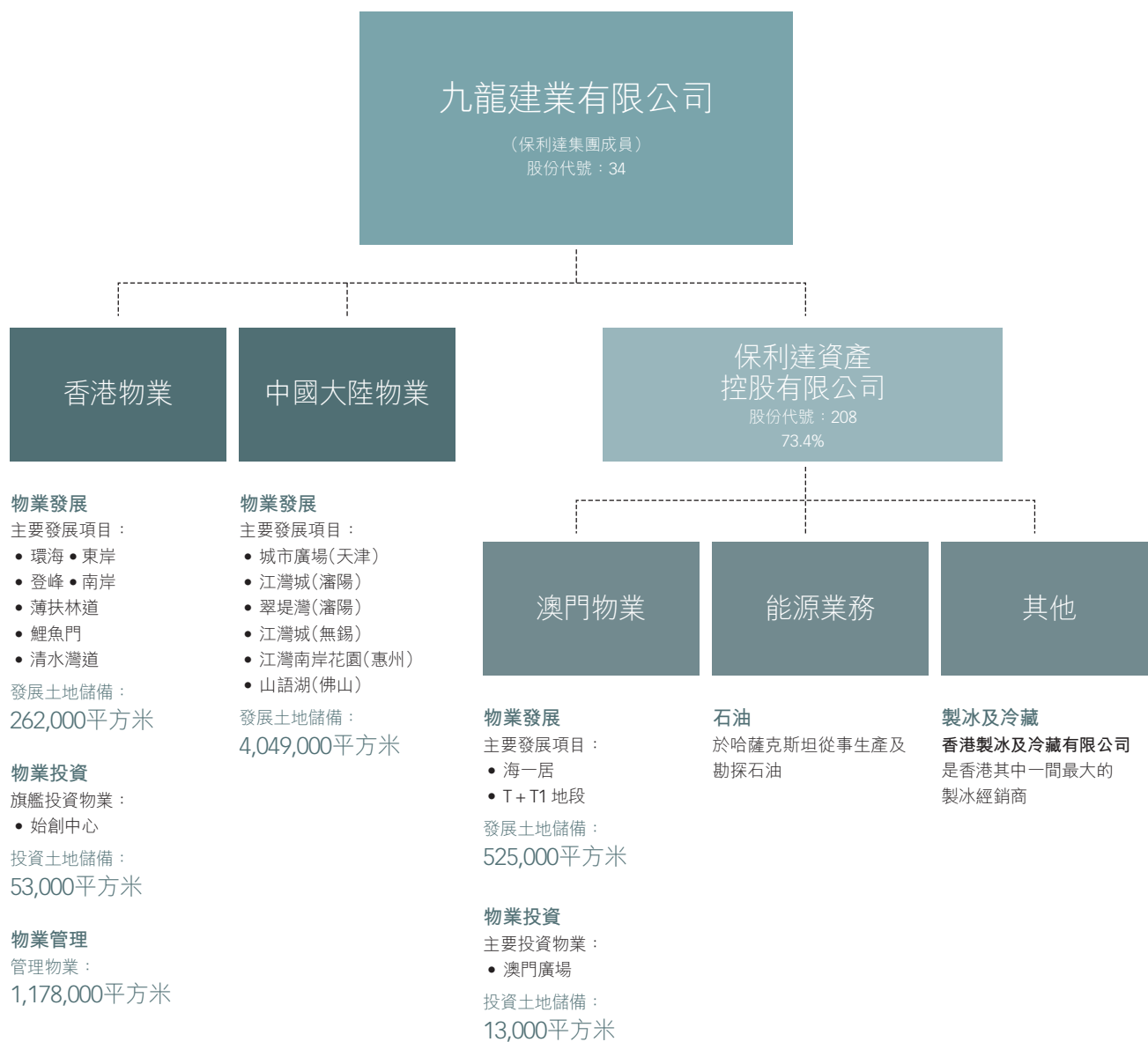
澳新銀行  
中國銀行  
交通銀行  
中國建設銀行  
集友銀行  
創興銀行  
恒生銀行  
南洋商業銀行  
渣打銀行  
大華銀行

### 二零一六年中期業績財政日曆

中期業績公告	二零一六年八月二十四日
中期股息除息日	二零一六年十一月二十四日
暫停辦理股份過戶登記	二零一六年十一月二十八日至 二零一六年十一月二十九日 (包括首尾兩天在內)
派付中期股息	二零一六年十二月十三日



# 集團業務架構



# 摘要

- 集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核本公司股東應佔純利為2.91億港元，較二零一五年同期之4.76億港元減少38.9%。
- 經扣除投資物業之重估後，集團於二零一六年上半年之基礎純利上升至2.68億港元，較二零一五年同期增加5.9%。二零一六年之每股基礎中期淨盈利為0.23港元，二零一五年則為0.22港元。
- 二零一六年之每股中期股息為0.21港元(二零一五年：0.21港元)。

奧城·西岸(香港)

# 主席報告

## 中期業績及股息

集團截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核本公司股東應佔純利為2.91億港元，較二零一五年同期之4.76億港元減少38.9%。二零一六年之每股中期盈利為0.25港元，二零一五年同期則為0.41港元。

經扣除投資物業之重估後，集團於二零一六年上半年之基礎純利上升至2.68億港元，較二零一五年同期增加5.9%。二零一六年之每股基礎中期淨盈利為0.23港元，二零一五年則為0.22港元。

董事會已宣佈派發二零一六年中期股息每股0.21港元(二零一五年：0.21港元)。中期股息將於二零一六年十二月十三日(星期二)派付予於二零一六年十一月二十九日(星期二)名列在本公司股東名冊上之股東。

## 業務回顧

於香港，住宅物業市場正呈現復甦，整體成交量自二零一六年四月起明顯改善，而成交價格就短線而言已見底，樓價由二零一六年年年初之低位緩慢回升，惟升幅溫和。成交量反彈於一手住宅市場尤為明顯，主要由於加息步伐較預期為慢，加上物業發展商為刺激物業銷情而推出激勵措施，因而令市場氣氛轉好。

於中國大陸，根據官方數據，全國住宅物業銷售總額大幅上升，於二零一六年首六個月按年度攀升44%。樓市自二零一六年年年初起反彈，乃主要由於政府的去庫存政策推動，然而效果在各城市反應不一。過去數月，成交價格及成交量上升主要集中在二線城市及部份三線城市，三、四線城市則呈個別發展，部份地區之去庫存壓力仍然嚴峻。

於澳門，住宅物業市場亦行將見底，二零一六年第一季度之整體住宅成交價格轉趨穩定，而第二季度按季度上升7.6%。更令人鼓舞的是，住宅成交量大幅回升，於二零一六年上半年按年度上升約40%。

## 發展物業銷售

於香港，集團於二零一六年二月上旬取得奧城•西岸(其位於大角咀之全資擁有項目)之入伙紙，並於二零一六年首六個月確認銷售總額約為6.72億港元。於回顧期內，集團繼續集中推售其位於香港島及九龍四個項目之餘下單位，而其物業銷售亦被近期轉好之市場氣氛所惠及。

於中國大陸，由於住宅市場之氣氛轉好及新住房需求上升，集團已於二零一六年上半年推出旗下多個項目的更多住宅單位預售/銷售，市場反應理想。集團於回顧期內來自項目(包括集團於佛山之合資項目、於天津擁有49%權益之項目及於惠州享有60%收益之項目)之預售/銷售總額超逾人民幣35億元，其中集團於二零一六年上半年應佔預售/銷售約為人民幣23億元，二零一五年同期則為人民幣15億元。



## 業務回顧(續)

### 發展物業銷售(續)

於澳門，T + T1地段之發展項目，上蓋工程現正順利施工中。於回顧期內，集團於澳門並未推出任何預售／銷售，故截至二零一六年六月三十日止期間未有錄得銷售成績。

就有關澳門P地段之發展項目(海一居)，樁基礎已經完成。由於過去多年工程圖則審批嚴重延誤，整體工程未能於相關土地批給到期前完成，且申請延長到期日未獲批准，故工程已暫停。因此，保利達洋行有限公司(「保利達洋行」)(即該項目物業之登記業主及本公司最終控股公司之全資附屬公司)已向澳門法院申請仲裁要求補回合理時間。倘申請最終不獲法院批准，澳門政府將有權收回該發展項目之土地而不需對土地擁有人作出任何賠償。惟根據集團法律顧問之意見，保利達洋行有強烈理據可通過澳門之法院確認政府有關部門之行政延誤，並爭取補回合理時間以完成該項目。集團現正等待澳門法院排期審理其法律訴訟。



城市廣場(天津)

## 業務回顧(續)

### 物業發展

繼本公司於二零一六年一月二十一日完成收購Fulleagle Limited(間接持有將軍澳市地段第2號及其延伸部份以及將軍澳市地段第22號(「地塊」)之權益)，集團正積極與地政總署就其於將軍澳地皮之補地價事宜及向香港政府交出地塊以換取將名為將軍澳市地段第121號之建議新地塊進行協商。

於二零一六年六月三十日，集團可供發展之土地儲備之應佔樓面面積(「樓面面積」)約為5,000,000平方米，而集團在規劃及發展中之主要物業項目情況如下：

#### 主要在規劃及發展中物業項目

物業項目	地區/城市	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數 (平方米)	餘下樓面 面積約數* (平方米)	集團 所佔權益	建築進度	預計 完工日期
<b>香港</b>								
環海•東岸	九龍紅磡	住宅及商業	4,038	34,100	34,100	100%	地庫開挖工程 進行中	2018年
登峰•南岸	香港香港仔	住宅	723	5,900	5,900	100%	上蓋工程進行中	2016年
薄扶林道	香港西營盤	住宅及商舖	1,388	11,100	11,100	100%	地基工程進行中	2020年
鯉魚門	九龍鯉魚門	住宅及商業	3,240	29,200	29,200	100%	地基工程已完成	2019年
清水灣道	九龍牛池灣	住宅及商業	19,335	196,400	196,400	100%	補地價協商進行中	有待落實

附註：於香港名為奧城•西岸的物業項目，已於回顧期內完工。

## 業務回顧(續)

## 物業發展(續)

## 主要在規畫及發展中物業項目(續)

物業項目	地區/城市	用途	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數 (平方米)	餘下樓面 面積約數* (平方米)	集團 所佔權益	建築進度	預計 完工日期
<b>中國大陸</b>								
城市廣場(天津)	天津市河東區	住宅及商業	135,540	850,000*	839,800*	49%	第二期建築工程 進行中	第二期2017年
江灣城(瀋陽)	瀋陽市渾南新區	住宅及商業	165,303	712,000	530,300	100%	第四期建築工程 進行中	第四期2018年
翠堤灣(瀋陽)	瀋陽市瀋河區	住宅及商業	1,100,000	2,000,000	1,851,700	100%	第二期建築工程 進行中	第二期IIB期 2016/2017年
江灣城(無錫)	無錫市崇安區	住宅及商業	68,833	404,400	356,500	80%	第二期建築工程 進行中	第二期2017年
江灣南岸花園 (惠州)	惠州市惠城區	住宅及商業	146,056	519,900	437,900	60%	第二期地基工程 進行中	第二期 2017/2018年
山語湖(佛山)	佛山市南海區	住宅及商業	4,020,743	1,600,000	1,093,200	50%	第三期多層住宅 大廈建築工程 進行中	第三期多層住宅 大廈2016年
<b>澳門</b>								
海一居	黑沙環新填海區 P地段	住宅及商業	68,000	697,600	697,600	58.8%	暫停	有待落實
T + T1地段	黑沙環新填海區 T + T1地段	住宅及商業	17,900	195,600	195,600	58.8%	上蓋工程進行中	2017年年中

\* 參考為總樓面面積約數減去於財務報表中已售出及已確認之樓面面積。

\* 附加地下商業樓面面積約35,000平方米。

## 業務回顧(續)

### 香港物業投資

集團於二零一六年首六個月來自香港物業投資組合之總租金收入下降至1.69億港元，較二零一五年同期減少4.5%。來自始創中心(集團於香港之全資擁有旗艦核心投資物業)之總租金收入下降5.3%至1.44億港元；於二零一六年六月三十日，物業投資組合之整體租用率超逾90%。

### 透過保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)經營之其他業務

集團透過其擁有73.4%權益之上市附屬公司保利達資產開拓澳門物業投資、石油業務及製冰及冷藏業務。其經營情況分別如下：

#### 澳門物業投資

集團於回顧期內應佔投資物業所得總租金收入增至28,900,000港元，較二零一五年同期增加26.4%，主要是由於澳門廣場(保利達資產擁有50%權益)之租金收入增加所致。於二零一六年上半年該項物業為集團帶來總租金收入增至26,800,000港元，而二零一五年同期總租金收入則為21,300,000港元。

#### 石油

該業務截至二零一六年六月三十日止六個月錄得虧損6,900,000港元。該虧損是受原油價格於首季進一步下跌影響所致，布蘭特原油價格曾於二零一六年一月跌至近期低位每桶約26美元。惟哈薩克斯坦於二零一五年八月二十日允許匯率自由浮動導致其貨幣堅戈大幅貶值，令當地開支減少，從而抵銷部份因油價下滑而引致之虧損。

集團正繼續就哈薩克斯坦油田之燃氣問題對各種可行方案進行評估，力求能於二零一六年十二月三十一日燃氣許可證到期前解決。

#### 製冰及冷藏

冷藏及製冰業務於回顧期內之合計經營盈利總額為14,800,000港元，較二零一五年同期上升32.2%。經營盈利增加是由於製冰業務改善所致。

江灣城(瀋陽)第四期發展(公寓)  
之電腦構想圖



## 展望

於香港，美國加息步伐緩慢，及預期息口仍會於一段長時間內維持低水平，對一手及二手住宅物業市場復甦有所支持。然而，儘管整體住宅市場銷售活動回升，惟樓價升幅將受制於未來數年住宅單位供應大幅增加。鑒於市場氣氛轉好，集團於二零一六年下半年會繼續致力銷售其位於香港四個發展項目之餘下單位，並將於明年初推出其於薄扶林道之全新高級住宅項目。

於中國大陸，近期一線城市及部份二線城市的住房成交價格急速上升，預期政府將會適當調控，收緊其整體房地產信貸政策，以避免泡沫及風險出現。儘管如此，因市場氣氛仍然利好，故二零一六年下半年集團將繼續推出住宅單位，務求加快銷售以鎖定未來業績。此外，集團於去年一直於一線城市積極物色投資機遇，而部份項目可於不久將來落實。

於澳門，T + T1地段發展項目現正加緊興建，進度良好，預期於二零一六年十二月底前平頂。集團力爭於二零一七年年中完成工程並取得入伙許可。關於澳門P地段發展項目(海一居)的法律申訴，現正等待澳門法院排期審理。一旦申訴成功及取得政府相關批准後，當於可行範圍內恢復工程施工，並儘快完工交付予期待已久的買家。

展望將來，於二零一六年下半年集團之核心收入主要來自其於香港及中國大陸之地產發展項目。此外，集團預計其香港及澳門之物業投資組合，以及製冰及冷藏業務於二零一六年下半年將會繼續帶來穩定收益。倘若於二零一六年下半年原油價格仍徘徊現時低水平，哈薩克斯坦石油業務將難以為集團盈利作出貢獻。

面對現時集團在澳門的挑戰，得到各董事仝人對集團之全力支持及全體員工在此關鍵時刻仍緊守崗位、努力不懈及所作出之貢獻，本人謹此致以謝忱。



主席  
柯為湘

香港，二零一六年八月二十四日

# 財務回顧

## 財務資源及銀行借貸

於二零一六年六月三十日集團之銀行貸款總額為9,829,000,000港元（二零一五年十二月三十一日：8,707,000,000港元），其中1,438,000,000港元須於一年內償還及8,391,000,000港元須於一年後償還。經計及1,570,000,000港元之現金及現金等價物，集團於二零一六年六月三十日之銀行借貸淨額為8,259,000,000港元，較二零一五年十二月三十一日上升728,000,000港元。於二零一六年六月三十日之結欠最終控股公司及同系附屬公司貸款總計為4,552,000,000港元，錄得較二零一五年十二月三十一日大幅下降1,887,000,000港元。

集團之資本負債比率（以銀行借貸淨額及最終控股公司及同系附屬公司總貸款除以本公司股東應佔權益之基準計算）於二零一六年六月三十日輕微下跌至57.2%（二零一五年十二月三十一日：61.0%）。

於二零一六年一月，集團以總代價184,000,000港元向最終控股公司購入一間附屬公司以進一步擴大土地儲備。該附屬公司之主要資產為一塊位於將軍澳之土地及集團現正進行換地申請。

於回顧期內，集團繼續推動銷售位於香港項目之剩餘單位，並為集團再貢獻了現金流入之1,013,000,000港元。此外，集團亦錄得約1,550,000,000港元之現金流入，主要為中國內地各個物業發展之銷售及預售款。

集團依然積極地從事於香港及中國內地之項目開發及於年內投入工程款共900,000,000港元。

集團之借貸一律按浮動息率基準進行安排。集團將緊密監察及管理利率波動風險，並將考慮於適當時候作出有關對沖安排。

就於各個中國內地項目之投資，集團面對人民幣匯率波動之風險。集團以人民幣借貸以及從中國內地發展項目產生之人民幣收入將可作為自然對沖人民幣之匯率風險。

至於集團於哈薩克斯坦之石油業務，因大部份經營費用及資本性支出均以哈薩克斯坦當地貨幣堅戈計算，而絕大部份收入則以美元計算，故集團面對堅戈之匯率波動風險。於二零一六年六月三十日，集團並沒有就對沖而訂立的未動用之金融工具。儘管如此，集團將密切監控其整體外匯風險及利率風險，並採取積極審慎的措施，以於需要時將有關風險減至最低。

憑藉現有備用融資信貸、投資物業之經常性收入、集團發展項目之預售款項／銷售所得，及自最終控股公司之財務支持，集團有足夠財務資源履行承擔及將來之資金需求。

## 資本承擔

於二零一六年六月三十日，集團就投資物業之承擔為30,000,000港元。

## 資產抵押

於二零一六年六月三十日，18,298,000,000港元之物業以及15,000,000港元之銀行存款已抵押予財務機構，主要作為信貸擔保之保證金。

## 或然負債

集團為一間於中國內地之合營企業訂立之銀行貸款作出數項擔保。已提供該合營企業擔保金額為1,106,000,000港元，此乃相當於2,212,000,000港元有期貨款額之50%。該等貸款之融資額度於二零一六年六月三十日已使用之貸款額為1,931,000,000港元。

江灣南岸花園(惠州)第二期發展(洋房)  
之電腦構想圖



# 綜合收益計算表

(以港幣計算)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 千元 (未經審核)	二零一五年 千元 (未經審核)
營業收入	3	<b>2,760,097</b>	1,759,214
銷售成本		<b>(2,194,952)</b>	(1,092,163)
其他收入		<b>9,662</b>	10,091
其他淨收益		<b>596</b>	–
折舊及攤銷		<b>(8,644)</b>	(8,969)
員工成本		<b>(95,591)</b>	(95,465)
銷售、推廣及分銷費用		<b>(120,036)</b>	(186,416)
其他經營費用		<b>(55,790)</b>	(38,473)
投資物業之公允價值變動	8	<b>(10,832)</b>	301,389
<b>經營盈利</b>		<b>284,510</b>	649,208
財務成本	4(a)	<b>(66,105)</b>	(85,308)
所佔聯營公司盈利	4(c)	<b>45,883</b>	12,723
所佔合營企業盈利	4(d)	<b>70,685</b>	59,690
<b>除稅前盈利</b>	4	<b>334,973</b>	636,313
所得稅	5	<b>(36,074)</b>	(145,361)
<b>本期盈利</b>		<b>298,899</b>	490,952
下列人士應佔：			
公司股權持有人		<b>290,979</b>	476,046
非控股權益		<b>7,920</b>	14,906
<b>本期盈利</b>		<b>298,899</b>	490,952
<b>每股盈利 – 基本／攤薄</b>	6	<b>0.25元</b>	0.41元

第20頁至第32頁之附註屬本中期財務報告之一部份。



# 綜合全面收益表

(以港幣計算)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千元 (未經審核)	二零一五年 千元 (未經審核)
本期盈利	298,899	490,952
本期其他全面收益		
其後可能重新分類至損益之項目：		
海外附屬公司財務報表之滙兌差額	(80,608)	1,258
物業發展權益之公允價值變動	(249,270)	95
所佔合營企業及聯營公司 其他全面收益	(116,150)	1,282
	(446,028)	2,635
本期全面收益總計	(147,129)	493,587
下列人士應佔：		
公司股權持有人	(70,553)	476,343
非控股權益	(76,576)	17,244
本期全面收益總計	(147,129)	493,587

第20頁至第32頁之附註屬本中期財務報告之一部份。

# 綜合財務狀況表

(以港幣計算)

	附註	於二零一六年六月三十日 千元 (未經審核)	於二零一五年十二月三十一日 千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	8	<b>11,479,506</b>	11,156,633
自用租賃土地		<b>199,977</b>	203,279
其他物業、機械及設備	19	<b>598,130</b>	616,389
		<b>12,277,613</b>	11,976,301
石油開採資產	19	<b>48,504</b>	49,325
物業發展權益	9	<b>11,865,601</b>	12,114,871
合營企業權益		<b>3,107,891</b>	3,140,725
聯營公司權益		<b>1,891,957</b>	2,137,106
各項貸款	11	<b>1,329,887</b>	895,742
遞延稅項資產		<b>113,921</b>	116,244
		<b>30,635,374</b>	30,430,314
<b>流動資產</b>			
存貨	10	<b>14,528,068</b>	16,273,680
營業應收帳款及其他應收款	11	<b>1,449,584</b>	1,495,488
各項貸款	11	<b>34,225</b>	29,760
應收合營企業款		<b>64,285</b>	56,209
已抵押銀行存款		<b>15,000</b>	15,000
現金及銀行結餘		<b>1,569,872</b>	1,176,439
		<b>17,661,034</b>	19,046,576
<b>流動負債</b>			
營業應付帳款及其他應付款	12	<b>6,424,855</b>	6,173,325
應付非控股權益款		<b>200,000</b>	200,000
應付合營企業款		<b>727,179</b>	741,841
銀行貸款		<b>1,437,600</b>	1,796,600
本期稅項		<b>132,807</b>	161,144
		<b>8,922,441</b>	9,072,910
<b>流動資產淨值</b>		<b>8,738,593</b>	9,973,666
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>39,373,967</b>	40,403,980

綜合財務狀況表

(以港幣計算)

	附註	於二零一六年六月三十日 千元 (未經審核)	於二零一五年十二月三十一日 千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
最終控股公司貸款	13	<b>3,298,775</b>	5,587,640
同系附屬公司貸款	13	<b>1,253,142</b>	851,803
銀行貸款		<b>8,390,908</b>	6,910,458
其他應付款		<b>21,953</b>	23,342
遞延稅項負債		<b>887,304</b>	927,126
		<b>13,852,082</b>	14,300,369
<b>資產淨值</b>		<b>25,521,885</b>	26,103,611
<b>股本及儲備金</b>			
股本		<b>8,417,472</b>	8,417,472
儲備金		<b>13,980,373</b>	14,476,678
<b>公司股權持有人應佔權益總額</b>		<b>22,397,845</b>	22,894,150
<b>非控股權益</b>		<b>3,124,040</b>	3,209,461
<b>權益總額</b>		<b>25,521,885</b>	26,103,611

董事會於二零一六年八月二十四日批准及授權刊發。

第20頁至第32頁之附註屬本中期財務報告之一部份。

# 綜合權益變動表

(以港幣計算)

	公司股權持有人應佔							非控股權益 千元	權益總額 千元
	股本 千元	資本儲備金 千元	公允價值 儲備金 千元	滙兌儲備金 千元	保留盈利 千元	合計 千元			
於二零一五年一月一日	8,417,472	416	2,259,307	931,471	11,229,907	22,838,573	3,240,614	26,079,187	
截至二零一五年六月三十日止六個月 之權益變動									
本期盈利	-	-	-	-	476,046	476,046	14,906	490,952	
其他全面收益	-	-	(2,125)	2,422	-	297	2,338	2,635	
全面收益總計	-	-	(2,125)	2,422	476,046	476,343	17,244	493,587	
已批准之上年度股息 已付/應付非控股權益股息	-	-	-	-	(414,245)	(414,245)	-	(414,245)	
	-	-	-	-	-	-	(5,895)	(5,895)	
於二零一五年六月三十日及七月一日	8,417,472	416	2,257,182	933,893	11,291,708	22,900,671	3,251,963	26,152,634	
截至二零一五年十二月三十一日 止六個月之權益變動									
本期盈利	-	-	-	-	725,994	725,994	12,514	738,508	
其他全面收益	-	-	(83,488)	(407,384)	-	(490,872)	(52,658)	(543,530)	
全面收益總計	-	-	(83,488)	(407,384)	725,994	235,122	(40,144)	194,978	
已批准之本年度股息 已付/應付非控股權益股息	-	-	-	-	(241,643)	(241,643)	-	(241,643)	
	-	-	-	-	-	-	(2,358)	(2,358)	
於二零一五年十二月三十一日	8,417,472	416	2,173,694	526,509	11,776,059	22,894,150	3,209,461	26,103,611	
(未經審核) 於二零一六年一月一日	8,417,472	416	2,173,694	526,509	11,776,059	22,894,150	3,209,461	26,103,611	
截至二零一六年六月三十日止六個月 之權益變動									
本期盈利	-	-	-	-	290,979	290,979	7,920	298,899	
其他全面收益	-	-	(172,785)	(188,747)	-	(361,532)	(84,496)	(446,028)	
全面收益總計	-	-	(172,785)	(188,747)	290,979	(70,553)	(76,576)	(147,129)	
已批准之上年度股息 已付/應付非控股權益股息	-	-	-	-	(425,752)	(425,752)	-	(425,752)	
	-	-	-	-	-	-	(8,845)	(8,845)	
於二零一六年六月三十日	8,417,472	416	2,000,909	337,762	11,641,286	22,397,845	3,124,040	25,521,885	

於二零一六年六月三十日，非控股權益貸款2,751,000元(二零一五年十二月三十一日：2,696,000元)乃屬非控股權益於附屬公司之資本投入，故被界定為權益。

第20頁至第32頁之附註屬本中期財務報告之一部份。

# 簡明綜合現金流量表

(以港幣計算)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千元 (未經審核)	二零一五年 千元 (未經審核)
經營業務所得／(所耗)現金淨額	<b>1,146,772</b>	(689,222)
投資項目所耗現金淨額	<b>(216,494)</b>	(4,573)
融資項目所耗現金淨額	<b>(534,438)</b>	(20,267)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<b>395,840</b>	(714,062)
於一月一日現金及現金等價物	<b>1,169,006</b>	1,157,340
匯率變動之影響	<b>(2,419)</b>	42
於六月三十日現金及現金等價物	<b>1,562,427</b>	443,320
於六月三十日現金及現金等價物之分析		
現金及銀行結餘	<b>1,569,872</b>	443,320
減：超過三個月到期之銀行存款	<b>(7,445)</b>	–
現金及現金等價物	<b>1,562,427</b>	443,320

第20頁至第32頁之附註屬本中期財務報告之一部份。

# 未經審核中期財務報告附註

(以港幣計算)

## 1 編製基準

本未經審核中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露規定編製而成，包括遵守由香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34條「中期財務報告」而編製。

除預期於二零一六年度財務報表反映之會計政策變動外，本中期財務報告已貫徹採納於二零一五年度財務報表中所採用之會計政策。該等會計政策變動之詳情載於附註2。

按香港會計準則第34條編製之中期財務報告之要求，管理層需作出判斷、預計及假設，這將影響按年初至今應用之會計政策及為資產及負債、收入及支出呈報之數額。實際結果或有異於預計數額。

本中期財務報告包括簡明綜合財務報表及揀選附註解釋，附註包括自二零一五年度財務報表後，對理解集團財務狀況變動及業績而言屬重大事項及交易之解釋。本簡明綜合中期財務報表及附註並不包括所有香港財務報告準則要求完整帳項所需一切資料。

載入中期財務報告中有關截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務資料作為比較資料並不構成本公司於該財政年度之法定綜合財務報表，惟此財務資料均摘錄自該等財務報表。根據香港公司條例(第622章)第436條規定披露法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已根據公司條例第662(3)條及附表6第3部之規定，向公司註冊處遞交截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表。本公司之核數師已對該等財務報表作出匯報。核數師報告無保留意見，其中不包含核數師在不作保留意見之情況下以強調方式提醒須注意之事項，亦未載有公司條例第406(2)、407(2)或(3)條所指之聲明。

## 2 會計政策之變動

香港會計師公會已頒佈某項香港財務報告準則修訂，並於本集團之本會計期間首次生效。此等新發展均對本集團現在或過往業績及財務狀況編製並無重大影響。本集團並無於本會計期間採納任何未生效之新準則及詮釋。

### 3 分類報告

本集團按其提供的業務及地區性質來管理其業務。分類資料之呈報方式與提供予本集團高級管理層供其評估分類之表現及分配資源之內部報告一致，本集團已識別以下六項呈報分類。

- 物業發展分類(香港／中國內地／澳門)：發展及出售物業及物業發展權益。由於物業發展對本集團之重要性，本集團之物業發展業務再分拆三項以地域基準分類呈報。
- 物業投資分類：物業租賃以產生租金收入及從長期物業升值而獲益。
- 石油業務分類：石油勘探及生產。
- 其他業務分類：主要包括金融投資、提供財務服務、製冰及提供冷藏服務及財資營運之收益。

營業收入主要包括物業租金收入、物業銷售、原油銷售及利息收入。

呈報分類盈利主要包括經扣除投資物業之公允價值變動、財務成本、非經常項目及總部及公司收入／支出之除稅前盈利。

分類資產主要包括所有有形資產、無形資產及經扣除遞延稅項資產及其他公司資產之流動資產。

### 3 分類報告(續)

以下為有關本集團提供予本集團高級管理層以作為本期之資源分配及評估分類表現之分類呈報資料。

	截至二零一六年六月三十日止六個月						
	綜合 千元	物業發展			物業投資 千元	石油 千元	其他 千元
		香港 千元	中國內地 千元	澳門 千元			
營業收入	2,760,097	891,809	1,560,738	-	169,388	48,366	89,796
呈報分類盈利	439,138	122,786	98,100	1,790	195,149	(6,941)	28,254
其他淨收益	596	-	-	-	596	-	-
投資物業之公允價值變動	(10,832)	-	-	-	(10,832)	-	-
所佔合營企業投資物業之公允價值變動	23,760	-	-	-	23,760	-	-
總部及公司支出	(51,584)						
財務成本	(66,105)						
除稅前盈利	334,973						
所佔聯營公司盈利	45,883	-	45,564	-	-	-	319
所佔合營企業盈利	70,685	-	14,887	-	55,798	-	-

	截至二零一五年六月三十日止六個月						
	綜合 千元	物業發展			物業投資 千元	石油 千元	其他 千元
		香港 千元	中國內地 千元	澳門 千元			
營業收入	1,759,214	1,261,101	91,658	-	177,349	132,002	97,104
呈報分類盈利	446,900	247,668	(28,495)	2,317	194,790	8,096	22,524
投資物業之公允價值變動	301,389	-	-	-	301,389	-	-
所佔合營企業投資物業之公允價值變動	19,360	-	-	-	19,360	-	-
總部及公司支出	(46,028)						
財務成本	(85,308)						
除稅前盈利	636,313						
所佔聯營公司盈利	12,723	-	12,558	-	-	-	165
所佔合營企業盈利	59,690	-	14,461	-	45,229	-	-



### 3 分類報告(續)

	於二零一六年六月三十日							
	綜合 千元	物業發展				物業投資 千元	石油 千元	其他 千元
		香港 千元	中國內地 千元	澳門 千元				
呈報分類資產	46,573,131	8,218,309	12,550,316	10,611,738	12,901,711	629,582	1,661,475	
遞延稅項資產	113,921							
已抵押銀行存款	15,000							
現金及銀行結餘	1,569,872							
總部及公司資產	24,484							
<b>綜合資產總額</b>	<b>48,296,408</b>							
聯營公司權益	1,891,957	-	1,864,601	-	-	-	27,356	
合營企業權益及應收合營企業款	3,172,176	-	1,751,803	-	1,420,373	-	-	

	於二零一五年十二月三十一日							
	綜合 千元	物業發展				物業投資 千元	石油 千元	其他 千元
		香港 千元	中國內地 千元	澳門 千元				
呈報分類資產	48,142,902	8,849,947	13,976,353	10,901,324	12,558,019	636,411	1,220,848	
遞延稅項資產	116,244							
已抵押銀行存款	15,000							
現金及銀行結餘	1,176,439							
總部及公司資產	26,305							
<b>綜合資產總額</b>	<b>49,476,890</b>							
聯營公司權益	2,137,106	-	2,109,334	-	-	-	27,772	
合營企業權益及應收合營企業款	3,196,934	-	1,800,709	-	1,396,225	-	-	

## 4 除稅前盈利

除稅前盈利經扣除／(計入)下列各項：

### (a) 財務成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千元	二零一五年 千元
銀行貸款及透支利息	<b>68,042</b>	67,334
最終控股公司及同系附屬公司貸款利息	<b>44,695</b>	57,418
減：撥充成本之數額(備註)	<b>(38,246)</b>	(39,444)
	<b>74,491</b>	85,308
減：包括於其他營業費用之利息支出	<b>(8,386)</b>	—
	<b>66,105</b>	85,308

備註：撥充成本之借貸成本在香港乃按年利率1.20%–1.78%(二零一五年六月三十日止六個月：1.46%–1.64%)計算，在中國內地則按年利率5.50%–6.65%(二零一五年六月三十日止六個月：6.00%–6.77%)計算。

### (b) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千元	二零一五年 千元
除去費用後之營業租賃所得之應收租金	<b>(157,211)</b>	(165,682)
租金收入	<b>(169,388)</b>	(177,349)
減：支出	<b>12,177</b>	11,667
折舊及攤銷(備註)	<b>25,188</b>	50,404
利息收入	<b>(30,717)</b>	(14,366)

備註：銷售成本包括16,544,000元(二零一五年六月三十日止六個月：41,435,000元)有關折舊及攤銷費用。

(c) 本集團公司股權持有人應佔存於聯營公司內已扣除非控股權益、股息及稅項後之本期盈利為45,148,000元(二零一五年六月三十日止六個月：12,723,000元)。

(d) 本集團公司股權持有人應佔存於合營企業內已扣除非控股權益、股息及稅項後之本期盈利為32,621,000元(二零一五年六月三十日止六個月：31,585,000元)。

## 5 所得稅

列於綜合收益計算表內之稅項如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千元	二零一五年 千元
本期稅項		
利得稅準備		
— 香港	<b>37,171</b>	65,448
— 香港以外	<b>13,329</b>	2,380
土地增值稅	<b>50,500</b>	67,828
遞延稅項	<b>19,338</b>	1,068
	<b>(33,764)</b>	76,465
	<b>36,074</b>	145,361

於二零一六年六月三十日止六個月，香港利得稅乃根據預計應課稅之盈利按課稅率16.5%(二零一五年六月三十日止六個月：16.5%)計算。香港以外之稅項乃根據現時應用於相關區域之規定適用之稅率計算。

根據中國內地之土地增值稅暫行條例，所有由轉讓中國內地房地產物業產生之收益均須以土地價值之增值部份(即出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權成本、借貸成本及所有物業發展開支))按介乎30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅。

## 6 每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔盈利290,979,000元(二零一五年六月三十日止六個月：476,046,000元)及期內已發行加權平均股數之1,150,681,275股(二零一五年六月三十日止六個月：1,150,681,275股)普通股計算。

### (b) 每股攤薄盈利

於二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月內，本公司並無攤薄性潛在股份。

## 7 股息

### (a) 中期應佔股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千元	二零一五年 千元
期末後宣派之中期股息每股0.21元 (二零一五年六月三十日止六個月：0.21元)	<b>241,643</b>	241,643

於期末後宣派之中期股息並未於期末日確認為負債。

### (b) 上財政年度應佔股息，於期內獲批准

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千元	二零一五年 千元
於期內獲批准之上財政年度之末期股息每股0.37元 (二零一五年六月三十日止六個月：0.36元)	<b>425,752</b>	414,245

## 8 投資物業

本集團之投資物業已由對同類物業及所處地點擁有合適專業資格及經驗之獨立專業測計師威格斯資產評估顧問有限公司於二零一六年六月三十日作出重估。本集團之投資物業採用收入資本化法參考市場上可提供的銷售交易紀錄每半年作出評估。收入資本化法乃現有租約之年租金資本化值及復歸收入資本化值之總額；以現有租期內約定之年租金按資本化率折現加上現有租期完結後平均單位市場租金按資本化率折現。本集團之發展中投資物業之公允價值乃根據該等物業按有關發展計劃完成後，並參考市場上若干可比之銷售交易所得出之平均銷售價格及予以調整如地點、大小、時間及其他因素之差異，及後經扣除估計建築成本每半年作出評估。

本集團之發展中投資物業乃按公允價值而當公允價值首先可靠編製及物業完成日，以較先日期者列帳。於二零一六年六月三十日，發展中投資物業按公允價值2,911,802,000元(二零一五年十二月三十一日：2,701,693,000元)入帳。

二零一六年六月三十日止六個月之重估虧損10,832,000元(二零一五年六月三十日止六個月：收益301,389,000元)及相關遞延稅項13,639,000元(二零一五年六月三十日止六個月：84,326,000元)已確認於綜合收益計算表內。

## 9 物業發展權益

物業發展權益乃指本集團根據與最終控股公司保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)及其兩間全資附屬公司簽訂之共同投資協議，發展兩個位於澳門黑沙環新填海區P地段及T + T1地段及一個位於中國內地惠州市物業之物業發展權益。根據共同投資協議之條款，本集團會提供資金支付發展項目之任何資金短缺，惟限於一個合共最高金額。而保利達控股及其兩間全資附屬公司需根據刊載於共同投資協議之公式計算，給予本集團來自發展項目之現金流作為回報。相關之資金安排及其他主要條款已披露於二零零六年五月二十三日及二零一三年十月三十日之公司通函內。物業發展權益於報告期末按公允價值列帳。

就位於P地段之發展項目，該土地批給於一九九零年十二月批出，租賃期為二十五年，即到期日為二零一五年十二月二十五日，其土地用途亦於二零零六年從工業用途成功轉為商住。該項目如能於到期日或之前完成，該土地批給便可轉為確定土地批給，而每十年可更新直至二零四九年。然而，於二零一三年九月，澳門特別行政區政府頒佈澳門新土地法，並於二零一四年三月生效。澳門新土地法列明澳門特別行政區政府將有權收回任何未能於指定到期日前完成物業發展及／或履行於土地批給規定之條款之土地，而不需對物業擁有人作出任何賠償。由於澳門特別行政區政府對該項目發展所需發出之審批及許可證有所延誤，導致該項目直至二零一四年八月才能開始動工。因此，該項目未能於到期日前竣工而所有建築工程現已暫停。延長到期日之申請已向澳門特別行政區政府遞交。惟該申請已被澳門特別行政區政府相關部門拒絕。

根據本集團所取得的法律意見，保利達洋行有限公司(「保利達洋行」)(即該項目物業之登記業主及本公司最終控股公司之全資附屬公司)有足夠理據可通過澳門之法院提出就各方面補償之申請以繼續及完成該項目，而保利達洋行之法律代表亦已遞交數個申請並現正進行中。根據法律專家之意見，法院將考慮並以因澳門特別行政區政府引致之延誤及保利達洋行要求補回時間之權利為重點作出判決，使P地段發展項目之建築工程得以完成並將物業交付予相關買家。本集團現時仍正等待澳門法院排期審理其法律訴訟。

由於該等訴訟結果尚未定案，本公司管理層在編製貼現現金流模型時，已考慮所有可取得的證據包括法律專家之意見來估算項目之公允價值。本公司管理層認為保利達洋行有充足理據在該等法律案件中取得正面判決，而P地段發展項目亦得以重新啟動及完成。當該等法律案件取得正面判決並得到澳門特別行政區政府之相關批准後，建築工程將於可行範圍內儘快恢復。故於二零一六年六月三十日之物業發展權益並無需要考慮減值。

至於T + T1地段發展項目，其土地批給到期日為二零一七年七月五日。本公司管理層根據目前的發展狀況，認為T + T1地段項目能將於到期日前完成。

用作計算於P地段物業發展權益公允價值之貼現現金流模型的其中一個主要假設是其完成日期。於二零一六年六月三十日，倘P地段發展項目之完成日期延遲六個月(二零一五年十二月三十一日：六個月)，而其他所有變數維持不變，物業發展權益之公允價值儲備將會減少569,819,000元(二零一五年十二月三十一日：660,066,000元)。

## 10 存貨

	於二零一六年 六月三十日 千元	於二零一五年 十二月三十一日 千元
未來發展土地	12,915	12,915
發展中物業	11,888,763	13,800,534
待售物業	2,618,435	2,451,423
可買賣貨品及消耗品	7,955	8,808
	<b>14,528,068</b>	16,273,680

預期於一年後收回之未來發展土地及發展中物業款分別為12,915,000元(二零一五年十二月三十一日：12,915,000元)及8,594,093,000元(二零一五年十二月三十一日：9,739,770,000元)。其他存貨均預期於一年內收回。

## 11 營業應收帳款及其他應收款／各項貸款

營業應收款及各項貸款之帳齡分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 千元	於二零一五年 十二月三十一日 千元
現期	2,262,352	1,880,510
少於三個月	64,811	28,368
三至六個月	246	1,693
超過六個月	14,244	15,386
營業應收帳款及各項貸款	<b>2,341,653</b>	1,925,957
公用事業及其他按金	40,136	36,144
其他應收帳款及預付款	431,907	458,889
	<b>2,813,696</b>	2,420,990

本集團設有特定之信貸政策，並定期編製營業應收帳款及各項貸款之帳齡分析及作出密切監控，以便將任何與應收帳款及各項貸款有關之信貸風險減至最低。

## 12 營業應付帳款及其他應付款

營業應付款之帳齡分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 千元	於二零一五年 十二月三十一日 千元
未到期或活期	<b>1,162,003</b>	1,173,878
少於三個月	<b>44,187</b>	54,428
三至六個月	<b>2</b>	121
超過六個月	<b>26,643</b>	27,295
營業應付帳款	<b>1,232,835</b>	1,255,722
租務及其他按金	<b>79,452</b>	77,179
其他應付帳款及應計費用	<b>908,535</b>	608,355
出售物業所收訂金	<b>4,204,033</b>	4,232,069
	<b>6,424,855</b>	6,173,325

## 13 最終控股公司貸款及同系附屬公司貸款

最終控股公司貸款及同系附屬公司貸款均無抵押、帶息，利息乃按香港銀行同業拆息加利潤年息率計算及預期不會於一年內償還。

## 14 財務工具之公允價值計量

### 按公允價值計量財務資產及負債

下表呈列於報告期末在香港財務報告準則第13條「公允價值計量」所界定之公允價值三個級別中，以公允價值列帳之財務工具之帳面值，而各財務工具之公允價值按對該公允價值計算屬重大之最低級輸入數據而整體分類。所界定之級別如下：

- 第一級：以同等財務工具活躍於市場所報價格(未經調整)計算其公允價值
- 第二級：以類似之財務工具活躍於市場報價，或以估值技術(其中所有重大輸入數據乃直接或間接以可觀察市場數據為本)計算其公允價值
- 第三級：以估值技術(其中重大輸入數據乃按並非可觀察之市場數據為本)計算其公允價值

## 14 財務工具之公允價值計量(續)

### 按公允價值計量財務資產及負債(續)

	於二零一六年 六月三十日 千元	於二零一五年 十二月三十一日 千元
資產		
第三級		
物業發展權益	<b>11,865,601</b>	12,114,871

期內，第一級與第二級之間之財務工具沒有重大之轉撥。

期內，第三級公允價值計量之變動如下：

	於二零一六年 六月三十日 千元	於二零一五年 十二月三十一日 千元
於一月一日	<b>12,114,871</b>	12,227,420
已確認於其他全面收益之虧損	<b>(249,270)</b>	(112,549)
於六月三十日／十二月三十一日	<b>11,865,601</b>	12,114,871

物業發展權益按貼現現金流模型計量之公允價值列帳。本集團於編製貼現現金流模型時，會根據過往表現、目前市況、發展及規劃計劃、營銷計劃及管理層對市場發展之預期及根據共同投資協議之條款而釐定未來現金流及適當之貼現率。任何重大假設之不利變化可能減少其公允價值。

本集團擁有一個向高級管理層匯報之隊伍，以進行物業發展權益估值，作為財務報告用途。高級管理層及隊伍每六個月進行至少一次估值過程和結果之討論，與本集團每半年之報告日期間相符。該模型所使用之重大假設包括來自可觀察之市場數據(包括澳門及中國內地住宅物業之市場平均售價)，按若干調整以反映該等因數對該發展項目之影響而修改所得之相關物業之估計售價。售價調整範圍為-10%至+10%。

公允價值計量與相關物業之售價調整正面關聯。於二零一六年六月三十日，倘本集團被分類為非流動資產之物業發展權益之相關售價增加／減少5%，而其他所有變數維持不變，本集團之公允價值儲備將會增加／減少551,045,000元／551,111,000元(二零一五年十二月三十一日：538,446,000元／551,509,000元)。



## 15 資本承擔

於報告期末，未經作出備付於財務報表內但已簽訂合約之資本承擔為30,190,000元(二零一五年十二月三十一日：68,016,000元)。

## 16 或然負債

於二零一六年六月三十日，本集團為一間中國內地之合營企業作出之擔保金額為1,105,688,000元(二零一五年十二月三十一日：590,847,000元)，此乃相當於合共2,211,376,000元(二零一五年十二月三十一日：1,181,694,000元)有期貸款額之50%。該等貸款之融資額度於二零一六年六月三十日已使用之貸款額為1,930,566,000元(二零一五年十二月三十一日：1,181,694,000元)。

## 17 資產抵押

於二零一六年六月三十日，物業價值約18,297,935,000元(二零一五年十二月三十一日：15,409,144,000元)及15,000,000元(二零一五年十二月三十一日：15,000,000元)之銀行存款已按固定抵押予銀行，主要作為授予本集團一般銀行信貸額之擔保。

## 18 重大關連人士交易

除上述之交易及結餘，本集團已訂立以下重大關連人士交易：

- (a) 保利達控股就本公司於中國天津市之綜合物業發展所需之責任作出履約保證之承擔。
- (b) 於二零一六年六月三十日，本集團就聯營公司訂立之履約保證，已向保險公司及財務機構作出22,277,000元(二零一五年十二月三十一日：24,884,000元)之擔保。
- (c) 於二零一六年六月三十日，貸款予合營企業219,500,000元(二零一五年十二月三十一日：219,500,000元)乃無抵押、帶息，利息乃以銀行貸款利率作參考之定息率計算及預期不會於一年內償還。於二零一六年六月三十日，應收合營企業款64,285,000元(二零一五年十二月三十一日：56,209,000元)及應付合營企業款727,179,000元(二零一五年十二月三十一日：741,841,000元)均無抵押、免息及須於要求時即時償還。
- (d) 於二零一六年六月三十日，貸款予聯營公司1,698,856,000元(二零一五年十二月三十一日：1,848,053,000元)，除約人民幣1,444,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,620,000,000元)帶息(息率乃由股東決定)外，其餘乃無抵押、免息及預期不會於一年內償還。期內，已確認於損益中之利息收入為35,034,000元(二零一五年六月三十日止六個月：無)。於二零一六年六月三十日，應收聯營公司款約人民幣997,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣932,000,000元)之累計利息收入並沒有被確認，因為本集團認為該款項於報告期末未能為本集團取得經濟利益。
- (e) 於二零一六年一月十四日，本公司與保利達控股訂立一份協議，以總代價184,481,000元收購保利達控股所擁有一間全資附屬公司之100%股本權益連同轉讓結欠同系附屬公司貸款。該附屬公司持有之主要資產乃位於香港之發展項目。

## 19 石油生產資產及石油開採資產

於二零一六年六月三十日，本集團擁有548,842,000元(二零一五年十二月三十一日：564,417,000元)之石油生產資產(包括在其他物業、機械及設備)及48,504,000元(二零一五年十二月三十一日：49,325,000元)之石油開採資產。石油生產資產及石油開採資產乃按成本值減累計折舊／攤銷及減值虧損列帳。

當某些事件或某些情況改變而顯示石油生產及開採資產帳面值可能超過其可收回金額(以公允價值減出售成本及使用價值之較高者而決定)，石油生產及開採資產便需進行減值可能性之檢討。石油生產及開採資產之公允價值按源自持續使用該等資產所產生之未來現金流之現值而決定。現金流量採用反映貨幣之時間值及資產之特定風險之貼現率折現至其現值。決定資產是否減值及減值多少涉及管理層估計及判斷，例如未來原油價格、貼現預計現金流所用之貼現率及生產情況。減值檢討及計算乃基於與本集團之業務計劃一致之假設及取得所有相關之牌照及許可。惟商業環境(例如原油價格)受很多不同之國際及當地因素影響，而該等因素全部均不受本集團控制。重要假設之任何不利變化可能增加其減值準備。

Caspi Neft TME(本集團透過其擁有73.4%權益之保利達資產控股有限公司之一間全資附屬公司)位於哈薩克斯坦South Alibek油田以用作正常原油生產之燃氣許可證(用於燃燒伴生氣)將於二零一六年十二月三十一日到期。Caspi Neft TME已採取一切必要措施以取得較長時期之燃氣許可證，務求於二零一六年十二月三十一日後仍可繼續正常原油生產。本集團現正考慮不同方案以永久解決伴生氣處理及應用問題，其中包括取得哈薩克斯坦政府相關部門之批准及積極與外間各方溝通以驗證各個方案。基於技術專家及外聘法律顧問之意見及考慮中之各個方案，本集團認為並無跡象顯示燃氣許可證會不獲更新。

於二零一六年六月三十日，本集團已重新評估其整體石油勘探及生產業務之經營及風險。由於石油生產及開採資產之可收回金額超出其帳面值，故截至二零一六年六月三十日並無需要考慮減值虧損。石油生產及開採資產之可收回金額按貼現率12.5%(二零一五年十二月三十一日：12.5%)計算之使用價值而決定。

原油價格以市場預期作假設。於二零一六年六月三十日，倘使用在評估時之估計原油價格增加／減少20%(二零一五年十二月三十一日：20%)，而其他所有變數維持不變，石油生產及開採資產之所列合計金額將會增加／減少252,128,000元／303,492,000元(二零一五年十二月三十一日：281,621,000元／332,135,000元)。使用之貼現率指反映貨幣時間值及特定資產風險之比率。倘使用在評估時之貼現率增加／減少200個基點(二零一五年十二月三十一日：200個基點)，而其他所有變數維持不變，石油生產及開採資產之所列合計金額將會減少／增加71,135,000元／80,355,000元(二零一五年十二月三十一日：62,478,000元／70,144,000元)。

# 獨立核數師審閱報告



致九龍建業有限公司董事會  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 引言

我們已審閱列載於第14頁至第32頁九龍建業有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的中期財務報告，此中期財務報告包括於二零一六年六月三十日的綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的綜合收益計算表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務報告。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列報中期財務報告。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報告作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事會報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表任何審核意見。

## 結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於二零一六年六月三十日的中期財務報告在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製。

### 畢馬威會計師事務所

執業會計師  
香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

香港，二零一六年八月二十四日

# 其他資料

## 遵守企業管治守則

於截至二零一六年六月三十日止六個月內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之《企業管治守則》所有守則條文，惟守則條文第A.2.1條及守則條文第A.6.7條除外，其闡釋如下：

### 守則條文第A.2.1條

主席柯為湘先生同時履行主席和行政總裁之職務，負責集團之整體營運，其偏離守則之原因已於二零一五年年報內披露。

### 守則條文第A.6.7條

全體非執行董事及獨立非執行董事均有出席本公司於二零一六年六月二十八日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)，惟一位獨立非執行董事因當時身處海外，而未能出席股東週年大會。

## 證券買賣政策

本公司已採納上市發行人董事進行證券交易之標準守則(上市規則附錄十)作為董事進行證券交易之行為守則(「標準守則」)。本公司已就董事於回顧期內有否任何未有遵守標準守則之行為作出查詢，所有董事均確認彼等已完全遵守標準守則所規定之標準。本公司亦已就僱員進行之證券交易訂立書面指引，有關僱員如欲於禁止買賣期內進行證券交易，必須事先取得書面批准。

## 董事資料之變動

根據上市規則第13.51B(1)條，有關須披露之公司董事資料如下：

1. 司徒振中先生，本公司之獨立非執行董事，不再擔任合興集團控股有限公司(於香港聯合交易所上市)之董事會副主席，並接任該公司董事會主席，自二零一六年三月二十五日起生效。
2. 林勇禧先生獲委任為本公司之執行董事及執行委員會成員，自二零一六年七月一日起生效。林先生乃柯為湘先生(本公司之執行董事、主席兼控股股東)與吳志文女士(本公司之非執行董事)的女婿，亦為柯沛鈞先生(本公司之執行董事)的妹夫。
3. 下列董事的月薪調整自二零一六年七月一日起生效，詳情如下：

	二零一六年一月一日至 二零一六年六月三十日	自二零一六年七月一日
柯沛鈞	68,700港元	70,000港元
黎家輝	164,100港元	171,000港元
楊國光	179,500港元	186,700港元

除上述所披露者外，並無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條規定而作出披露。

## 根據上市規則第13.21條而作出之披露

於截至二零一六年六月三十日止六個月內，本公司概無須根據上市規則第13.21條而作出披露責任。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一六年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 董事之權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，董事於本公司及保利達資產控股有限公司(「保利達資產」)擁有根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條須記錄於登記冊內，或根據標準守則須通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之股份權益如下：

### 1. 於本公司股份之好倉

姓名	權益性質	普通股數目	持股百分比 (附註1)	附註
柯為湘	信託成立人及受益人 公司	830,770,124		2
		<u>277,500</u>		3
		831,047,624	72.22%	
吳志文	信託受益人	830,770,124	72.20%	2
柯沛鈞	信託受益人 個人	830,770,124		2
		<u>43,500</u>		
		830,813,624	72.20%	
陸恭正	信託成立人及受益人	1,425,000	0.12%	4
黎家輝	個人	751,000	0.07%	
David John Shaw	個人 家族	133,500		5
		<u>67,000</u>		
		200,500	0.02%	
楊國光	個人	180,000	0.02%	

## 董事之權益及淡倉(續)

## 2. 於保利達資產股份之好倉

姓名	權益性質	普通股數目	持股百分比 (附註6)	附註
柯為湘	信託成立人及受益人	3,260,004,812	73.44%	7
吳志文	信託受益人	3,260,004,812	73.44%	7
柯沛鈞	信託受益人	3,260,004,812	73.60%	7
	個人	7,000,000		
		3,267,004,812		
楊國光	個人	2,000,000	0.05%	
黎家輝	個人	430,000	0.01%	

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零一六年六月三十日之已發行普通股總數1,150,681,275股計算。
- (2) 該等股份權益由保利達控股國際有限公司(「保利達控股」)之全資附屬公司Intellinsight Holdings Limited(「Intellinsight」)擁有，而保利達控股由Ors Holdings Limited(「OHL」)全資擁有。OHL則由一項全權信託全資擁有，其受託人為滙豐國際信託有限公司。  
鑒於柯為湘先生為信託的成立人，而該信託之全權信託對象包括柯為湘先生、吳志文女士(其妻子)及柯沛鈞先生(其兒子)，他們均被視為於該信託所持有之同一批股份中擁有權益。
- (3) 該等股份權益由China Dragon Limited持有，而柯為湘先生全資擁有該公司。
- (4) 該等股份權益由全權信託持有，而陸恭正先生分別為該等信託之成立人及受益人。
- (5) 該等股份權益由David John Shaw先生之配偶持有。
- (6) 持股百分比乃根據保利達資產於二零一六年六月三十日之已發行普通股總數4,438,967,838股計算。保利達資產為本公司之相聯法團。
- (7) 就保利達資產3,260,004,812股股份之三項提述乃指由本公司全資附屬公司Marble King International Limited持有之同一批股份。基於上述附註(2)，柯為湘先生、吳志文女士及柯沛鈞先生被視為擁有本公司股份之權益，因此，同時被視為擁有保利達資產股份之權益。

## 董事之權益及淡倉(續)

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等擁有或被視作擁有之權益或淡倉)，或擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司所保存登記冊內，或根據標準守則而須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 主要股東權益

於二零一六年六月三十日，股東(本公司董事及最高行政人員除外)在本公司股份中擁有根據證券及期貨條例第336條已登記於本公司所保存登記冊內之權益及淡倉如下：

姓名	權益性質	普通股數目	持股百分比 (附註1)	附註
滙豐國際信託有限公司	受託人	832,016,474	72.30%	2
Ors Holdings Limited	公司	830,770,124	72.19%	3

附註：

- (1) 持股百分比乃根據本公司於二零一六年六月三十日之已發行普通股總數1,150,681,275股計算。
- (2) 據本公司所得的資料及在已定載於本表內根據證券及期貨條例登記於本公司登記冊內的記錄之後，股份曾有變動但無須根據證券及期貨條例於二零一六年六月三十日作出披露。滙豐國際信託有限公司被視為於本公司的831,617,074股股份中擁有權益。該等權益包括上一節「董事之權益及淡倉」附註(2)所描述之公司所擁有之股份。
- (3) 該等股份權益由「董事之權益及淡倉」附註(2)描述之Intellinsight持有。

所有上述披露的權益均為於本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，本公司並無獲悉任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)於本公司之股份或相關股份擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之任何權益或淡倉，或擁有根據證券及期貨條例第336條須登記於本公司所保存登記冊內之任何權益或淡倉。

## 人力資源及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，集團共聘用907名僱員(二零一五年十二月三十一日：890名僱員)，其中512名為香港員工、184名為中國大陸員工及211名為其他地方的員工，員工人數的增加主要是為了配合業務的增長。期內員工總成本減少至1.06億港元(二零一五年六月三十日：1.10億港元)。僱員之薪酬水平具有競爭力，並會因應集團之業績和個別員工之表現而酌情給予花紅，以吸納、激勵及挽留人才。

我們相信，集團人力資源之素質對維持有利競爭之優勢起着關鍵作用。集團透過外在機構舉辦一系列培訓項目，以增強僱員各方面之技能和知識，為與集團共同於瞬息萬變之經濟環境中發展而作好充分準備。

此外，集團成立了康樂會，並於期內為僱員舉辦年度晚宴，以提升團隊精神及忠誠度，並鼓勵各部門間之溝通。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一六年十一月二十八日(星期一)至二零一六年十一月二十九日(星期二)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在該期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合資格獲派中期股息，所有過戶文件連同有關股票須於二零一六年十一月二十五日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，以辦理過戶登記手續。

## 企業公民

本公司致力提升企業公民意識，自二零零七年起已成為世界自然基金會香港分會公司會員並且繼續支持其保育及教育工作。

除作出慈善捐贈外，我們亦有參與由世界自然基金會香港分會舉辦之「地球一小時2016」。



此外，本公司榮獲香港社會服務聯會頒發「五年Plus商界展關懷」標誌，以肯定我們在履行企業社會責任方面之成就。

## 審閱中期業績

本公司的審核委員會已審閱集團截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告。集團之獨立核數師(畢馬威會計師事務所)已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」規定對中期財務報告進行審閱。其審閱報告列載於本中期報告的第33頁內。





[www.kdc.com.hk](http://www.kdc.com.hk)



This interim report is printed on environmental friendly paper  
本中期報告由環保紙張印製